

WHCR-2023-0020001

**威海市人民政府办公室
关于印发威海市区既有建筑外立面
更新管理办法的通知**

威政办发〔2023〕2号

各区市人民政府，国家级开发区管委，综保区管委，南海新区管委，市政府各部门、单位：

《威海市区既有建筑外立面更新管理办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

威海市人民政府办公室

2023年2月13日

（此件公开发布）

威海市区既有建筑外立面更新管理办法

第一章 总 则

第一条 为贯彻精致城市建设理念，进一步加强我市既有建筑外立面更新管理，提升城市环境品质，彰显城市风貌特色，塑造良好城市景观，实现城市精细化管理，根据《中华人民共和国城乡规划法》《城市市容和环境卫生管理条例》《建设工程质量管理条例》等有关法律、法规，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称既有建筑是指合法建设并投入使用的建筑物。

本办法所称既有建筑外立面是指既有建筑外侧墙面和屋顶面。

本办法所称更新包含既有建筑外立面改造、修缮、维护、保洁等活动。

第三条 各区（环翠区、文登区）、国家级开发区（火炬高新技术产业开发区、经济技术开发区、临港经济技术开发区）范围内国有建设用地的既有建筑外立面更新及监督管理，适用本办法。文物保护单位、历史建筑、风景名胜区、历史文化街区核心保护范围内的既有建筑外立面更新管理，法律、法规另有规定的，适用其规定。

第四条 市自然资源和规划部门负责既有建筑外立面更新

项目的建设工程设计方案审查工作。

市住房城乡建设部门负责编制既有建筑外立面更新实施计划，统筹指导既有建筑外立面更新实施工作。

行政审批服务部门负责办理既有建筑外立面更新项目建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证。

城管执法部门依职责对擅自在既有建筑外立面进行违法建设、违反城镇容貌标准安装设备设施等情形依法进行查处。

第五条 环翠区政府、文登区政府、国家级开发区管委及其建设部门负责既有建筑外立面更新实施计划的具体实施工作。

镇人民政府、街道办事处应加强辖区内既有建筑外立面更新管理的日常监督，对不及时按规定进行既有建筑外立面更新的，采用公告提示、书面通知等形式，告知管理责任人及时开展更新活动。

第二章 既有建筑外立面更新

第六条 既有建筑外立面应当保持安全、美观、完好和整洁，符合城市容貌标准。

既有建筑外立面出现下列情形之一的，应当及时更新：

- （一）建筑外立面有明显污迹或者严重变色的；
- （二）建筑外立面有残损、脱落或者装饰材料剥落的；
- （三）建筑外立面存在漏水、材料老化等安全隐患的；

(四) 与城市风貌和周边建筑环境严重冲突的;

(五) 其他应当进行更新或者改造的情形。

第七条 考虑建筑物性质、功能、色彩、造型和城市景观环境等因素,既有建筑外立面更新应符合城市设计对城市风貌、建筑群体等相关内容的要求,并符合下列规定:

(一) 环海一线、环山一线、城际铁路沿线、城市主要道路两侧和重点区域内一般建筑外立面更新,应体现时代特色和精致城市建设理念,注重建筑文化内涵,提升城市景观环境品质;其他地区的建筑外立面更新应当在造型、材料、色调等方面与环境相协调;

(二) 建筑色彩应采用清朗明雅的城市基础色调,合理确定建筑主色调和辅助色调,不应大面积使用暗沉色系;

(三) 建筑配色应遵循变化与统一的形式法则,对于功能相同的群体建筑,单体建筑之间应有适度的色彩变化,不宜使用单一颜色进行整体涂装,避免产生单调感,对原有色彩杂乱突兀的建筑,应参考周边环境进行更新;

(四) 统筹设计建筑单体各个立面的比例、材料、色彩、外挂构件、空调、管线、广告位等,加强建筑外立面细部设计。

既有建筑外立面更新不得增加建筑面积,不得擅自改变建筑物的承重结构,不得擅自加设原设计以外的加大荷载等不安全因素的内容,不得侵占公共空间,不得改变建筑使用功能。

第八条 既有建筑外立面更新时,建筑外墙饰面应当采用安

全、环保、反射系数低、坚实耐用、富有质感、不易锈蚀的外装材料和防止脱落的技术措施、施工工艺。鼓励既有建筑外立面更新时使用安全、环保、节能的新技术、新材料、新工艺。附属设备、附属设施、饰面层应满足耐久性和安全性条件。

城市主要道路两侧及重点区域内高层建筑底层裙房部分外墙宜采用高档外装材料，玻璃不宜采用绿色、蓝色等高饱和度色彩。商业用房临街门窗宜采用玻璃等透明材料。沿城市道路两侧的主要公共建筑的更新应考虑光亮工程设置。

第九条 既有建筑进行屋顶面更新，应采取尽量不改变屋顶外观、色彩、结构的方式实施。

既有建筑平屋顶加设防水、保温材料时，应选用反光系数低的屋面材料，减轻对周边环境产生的光污染等不良影响，防水卷材不得外露。低层、多层平屋顶住宅建筑可采用坡屋顶形式进行改造。

第十条 棉花山以南、古寨东路一环山路以东、戚家乔路以北区域及城市制高点可视范围内既有低层、多层建筑坡屋顶面更新，应延续原有建筑风貌特色，采用红瓦屋面，且在相应视线可及范围内色彩协调统一。其他区域既有低层、多层建筑坡屋顶面更新宜采用红瓦屋面。

既有低层、多层建筑坡屋顶面更新严禁采用彩钢瓦，防水卷材不得外露。既有高层建筑坡屋顶面更新改造应采用安全系数高、不易脱落的材料。

第十一条 附着建筑物设置的空调室外机、排气扇等附属设备设施应当统一规整，并进行隐蔽设置或采用不锈钢、防腐木等不易锈蚀或腐坏的构件进行遮蔽处理，且不得影响建筑外立面整体风格。

附着于既有建筑外立面的管道、线缆或套管应统一规整，尽量保持水平或垂直，并沿建筑阴角部位或次要立面敷设，颜色应当与建筑外立面色彩一致或相近。

第十二条 非成片的危房拆除重建工程外立面应与周边建筑相协调，建筑形式、色彩和材质应和谐统一，屋顶形式宜沿用原有屋顶形式，屋顶为坡屋顶的宜采用红瓦屋面。

第十三条 按照建筑风貌等级，具有保护要求的既有建筑或相关区域内既有建筑的更新应符合：

（一）文物保护单位、历史建筑、风景名胜区、历史文化街区核心保护区范围内建筑严格按照历史文化保护、风貌保护的法律法规和相关规划进行设计，沿用原有外立面结构、造型、色彩和材质；

（二）历史文化街区建设控制地带范围内建筑外立面更新应当与历史文化街区风貌相协调。

第三章 实施和监管

第十四条 既有建筑外立面管理责任人（以下简称“管理责

任人”)为建筑所有权人。建筑所有权人与建筑的管理人或者使用人另有约定的,由约定的管理责任人负责。

管理责任人应当对既有建筑外立面开展日常检查和保洁维护,发现既有建筑外立面存在重大安全隐患的,应当向既有建筑所在地镇人民政府、街道办事处报告。

第十五条 任何单位和个人不得实施下列破坏既有建筑外立面安全、整洁的行为:

(一)擅自在既有建筑外立面搭建建(构)筑物;

(二)擅自改变既有建筑外立面造型、色彩、材料或者改变建筑结构;

(三)擅自在既有建筑外立面开门、窗,改变原有门窗位置和尺寸造型;

(四)擅自使用防水卷材敷设平屋顶外表面及坡屋顶瓦面;

(五)擅自增设分布式光伏板;

(六)擅自在既有建筑外立面设置大型户外广告或者在城市建筑物、设施上张贴、张挂宣传品;

(七)在城市主次干道临街建筑外立面堆放、吊挂有碍市容观瞻的物品;

(八)在既有建筑外立面涂写、刻画;

(九)拆除阳台栏杆、栏板等安全防护设施;

(十)其他破坏既有建筑外立面的行为。

第十六条 既有建筑的屋顶面不得乱搭、乱放,应当保持洁

净。屋顶面增设通信基础设施，其建设形态应与所处位置及周边区域风貌相协调，宜进行景观化处理，不得擅自设置。

第十七条 设置大型户外广告或者在城市建筑物、设施上张挂、张贴宣传品，应当依法向行政审批服务部门申请办理行政许可手续。

第十八条 既有建筑外立面更新，建筑所有权人应当委托原设计单位或原设计单位书面同意后由不低于原设计单位资质等级的建筑设计单位出具施工图。对于原设计单位确已灭失的，建筑所有权人可直接委托不低于原设计单位资质等级的建筑设计单位出具施工图。

建筑设计单位在进行建设项目设计时，必须遵守国家、省、市有关规定和技术规范，并按设计深度要求提供建筑外立面设计图纸和有关说明。

建筑所有权人不得明示或者暗示设计单位或者施工单位违反工程建设强制性标准，降低建设工程质量。

施工单位必须按照工程设计图纸和施工技术标准施工，不得擅自修改工程设计，不得偷工减料。

第十九条 建筑所有权人需将既有建筑外立面更新设计方案、施工图设计文件及其他法定申请材料，线上通过威海市工程建设项目审批管理系统，或线下通过各区、国家级开发区政务服务中心投资建设综合窗口，申请办理建设工程规划许可和建筑工程施工许可。经批准的工程设计方案由市自然资源和规划局负责

转送市精致城市建设工作领导小组办公室和相应镇人民政府、街道办事处。

第二十条 不改变建筑外立面原有色彩、形式及材质的既有建筑外立面更新项目，无需办理建设工程规划许可。

列入年度城镇小区改造计划的项目，不增加建筑面积、不改变既有建筑功能和结构、不改变建筑外立面原有色彩的，免于设计方案审批。

第二十一条 市、区人民政府及国家级开发区管委可以根据规划调整、城市更新、城市容貌标准要求以及重大节庆活动需要，组织实施重点区域和重要节点既有建筑外立面更新，管理责任人应当按照城市人民政府的统一要求实施。

第二十二条 市、区人民政府及国家级开发区管委组织实施既有建筑外立面更新的，应当采取召开座谈会、论证会、听证会或者其他方式，征求建筑所有权人、管理责任人以及有关方面的意见。

第二十三条 既有建筑外立面的更新费用由管理责任人负责。列入老旧小区改造范围的既有建筑，按照相关政策执行。

第二十四条 居民住宅区既有建筑外立面的屋顶、外墙等共有部位更新符合使用住宅专项维修资金要求的，按照有关规定执行。

第二十五条 因规划调整、城市更新、城市容貌标准要求以及重大节庆活动需要，由市、区人民政府及国家级开发区管委组

织对重点区域和重要节点既有建筑外立面实施更新的项目，市级财政结合财力情况给予一定补助。

第四章 法律责任

第二十六条 有下列行为之一的，由自然资源和规划、城管执法部门按照职责责令停止违法行为并依法处置。

（一）擅自在建筑物外立面进行建设；

（二）在建筑装饰装修活动中擅自搭建建筑物、构筑物或者改变住宅外立面，在非承重外墙上开门、窗的；

（三）超过建筑物外墙面对建筑物外走廊、阳（平）台进行封闭，或者其外型、规格、色彩不符合城镇容貌标准的。

第二十七条 有下列行为之一的，由城管执法部门责令停止违法行为，限期清理、拆除或者采取其他补救措施；逾期未清理、拆除或者采取其他补救措施的，可以依照下列规定处以罚款：

（一）在城镇道路两侧建筑物的顶部、阳台外、窗外堆放、吊挂或者晾晒有碍城镇容貌的物品的，处以 50 元以上 200 元以下罚款；

（二）未经批准擅自在城镇建筑物或者其他设施上张贴、张挂宣传品，影响城镇容貌的，处以 200 元以上 5000 元以下罚款；

（三）擅自在建筑物外立面进行张贴、涂写、刻画的，处以 100 元以上 1000 元以下罚款。

第二十八条 建筑所有权人明示或者暗示设计单位或者施工单位违反工程建设强制性标准，降低建筑外立面工程设计标准或者质量的，由住房城乡建设部门责令改正，并按规定处以 20 万元以上 50 万元以下的罚款。

设计单位未按照工程建设强制性标准进行建筑外立面设计的，由住房城乡建设部门责令改正，并按规定处以 10 万元以上 30 万元以下的罚款。造成工程质量事故的，责令停业整顿，按规定降低资质等级；情节严重的，按规定吊销资质证书；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第二十九条 既有建筑外立面更新管理的相关部门及其工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊或者有其他不履行、不正确履行职责行为的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附 则

第三十条 荣成市、乳山市、南海新区的既有建筑外立面更新管理工作，参照本办法执行。

第三十一条 本办法自 2023 年 3 月 15 日起施行，有效期至 2026 年 3 月 14 日。

